



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA A CASA DA MULHER EMPREENDEDORA DA CIDADE DE CASTANHAL/PA.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A Chefia de Gabinete de Castanhal/PA, através da Prefeitura Municipal de Castanhal, no uso de suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato visando a locação de imóvel destinado à Casa da Mulher Empreendedora Municipal de Castanhal/PA.

Justifica-se a presente locação de imóvel destinado à instalação da **Casa da Mulher Empreendedora do Município de Castanhal/PA**, como medida estratégica e necessária para a consolidação de políticas públicas voltadas à promoção da equidade de gênero, da inclusão produtiva e da dignidade humana. O referido espaço será voltado, de forma exclusiva, ao acolhimento, atendimento e fortalecimento de mulheres em situação de vulnerabilidade e desproteção social, que enfrentam múltiplas barreiras ao pleno exercício de sua cidadania.

A Casa da Mulher Empreendedora se constituirá como um ambiente seguro, acessível e acolhedor, destinado ao desenvolvimento de ações de capacitação profissional, incentivo ao empreendedorismo e apoio à autonomia econômica feminina, sendo um elo essencial entre as políticas de assistência social, desenvolvimento econômico e geração de renda.

Nesse sentido, a locação do imóvel é medida de urgência e relevância pública, tendo em vista a necessidade de garantir um espaço físico adequado, que proporcione estrutura e condições compatíveis para a execução das atividades propostas, beneficiando diretamente as mulheres empreendedoras do município de Castanhal e promovendo sua inserção digna e sustentável no mercado de trabalho.

2.2. RAZÃO DA ESCOLHA

A presente contratação justifica-se pela necessidade da locação de imóvel destinado à implantação da **Casa da Mulher Empreendedora do Município de Castanhal/PA**, iniciativa voltada ao atendimento exclusivo de mulheres em situação de vulnerabilidade e desproteção social, com foco na capacitação profissional, no fortalecimento da autonomia econômica e na promoção do empreendedorismo feminino local.

A escolha do imóvel em questão se deu a partir de análise técnica minuciosa, observando-se critérios essenciais para a execução da política pública proposta, como localização, acessibilidade, estrutura física adequada, segurança e funcionalidade dos ambientes. Trata-se de um imóvel residencial localizado em zona urbana do município de Castanhal/PA, em via asfaltada, o que facilita o acesso tanto para as usuárias quanto para as equipes técnicas envolvidas no atendimento.

O imóvel possui área construída de 272,00m², em um lote de 160,00m² (8,00m x 20,00m), distribuídos em dois pavimentos, contendo: **7 quartos, 1 sala ampla, 2 salas menores, 4 banheiros, 1 cozinha pequena, 1 cozinha ampla, 1 área de serviço, 1 depósito, pátio e varanda**, proporcionando ambientes multifuncionais ideais para acolhimento, formação, atendimento individual e coletivo, além da realização de oficinas e atividades práticas voltadas ao empreendedorismo.

As características estruturais do imóvel viabilizam sua adaptação imediata às necessidades da Casa da Mulher Empreendedora, evitando custos adicionais com grandes reformas, ao mesmo tempo em que asseguram um ambiente seguro, funcional e humanizado para o público-alvo do projeto.

A escolha do imóvel está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, em especial no que se refere aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Conforme o artigo 74,





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DA SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

inciso V, a contratação de imóvel específico pode ser feita mediante inexigibilidade de licitação quando houver justificativa de que suas características atendem às necessidades da administração, o que é o caso presente.

Além disso, foram consideradas as exigências legais quanto à adequação do valor de mercado, análise da viabilidade técnica e a economicidade em comparação a alternativas disponíveis.

Dessa forma, a escolha do referido imóvel demonstra-se tecnicamente adequada, administrativa e socialmente conveniente, estando plenamente alinhada com o interesse público e com os objetivos da política de promoção da equidade de gênero e inserção produtiva das mulheres de Castanhal/PA.

2.3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme disposto na Lei nº 14.133/2021. A contratação direta se justifica pela inviabilidade de competição em razão das características do imóvel, sua localização estratégica e a adequação às necessidades da administração pública.

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente solicitação encontra-se fundamentada no art. 74, V e § 5º, da lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e suas alterações, conforme diploma legal citado.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e delocalização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4 - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel possui área construída de 272,00m², em um lote de 160,00m² (8,00m x 20,00m), distribuídos em dois pavimentos, contendo: **7 quartos, 1 sala ampla, 2 salas menores, 4 banheiros, 1 cozinha pequena, 1 cozinha ampla, 1 área de serviço, 1 depósito, pátio e varanda**, proporcionando ambientes multinacional.

5 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1 O valor Mensal da locação é de R\$ 6.800,0 (seis mil e oitocentos reais) mensais baseado na proposta comercial apresentada pelo Sr. JOSÉ DAVID GABRIEL DE LIMA, proprietário do imóvel e laudo de vistoria a avaliação realizada pelo setor de engenharia da SEPLAGE, conforme documento que constam nos autos do processo:

6 DO PRAZO VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta dias) do seu vencimento, na forma do artigo 105 e 106 I II III da Lei nº 14.133/2021

6.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7 OBRIGACÕES DO LOCATÁRIO

7.1 São obrigações do Locatário:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DA SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

8 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do LOCADOR:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e a proposta comercial apresentada;
- b) Se necessário realizar adequações necessárias nas redes elétricas e hidráulicas para atender o padrão de infraestrutura das Secretarias Municipais.

9 DA EXTINÇÃO

9.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9.2 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII do artigo 137 às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

9.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral ou por decisão judicial.

9.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

9.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

9.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DA SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

10.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.4 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.5 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

11 DO PAGAMENTO

- a) O pagamento será mensal e efetuado ao locatário em conta corrente bancária de sua titularidade em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao mês de referência.
- b) Para efeito do pagamento o Contratado deverá atender as exigências quanto à emissão de comprovante fiscal (nota fiscal/recibo).

12 DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Castanhal/PA, nas rubricas indicadas no respectivo Demonstrativo da reserva Orçamentária do ano de 2025.

12.1.1 DOTACÃO E FONTE DE RECURSO 2025

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 2025

01.01 - GABINETE DO PREFEITO

Classificação Econômica: 04.122.0060.2.005 - Gestão do Gabinete do Prefeito

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 - Serviços de Terceiros PJ

Subelemento de Despesa: 3.3.90.39.10- Locação de imóveis

Fonte de Recurso: 15000000-Recursos Não Vinculados de Impostos.

13 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 O desatendimento, pelo LOCADOR, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I a VI do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021, conforme abaixo:

- I. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

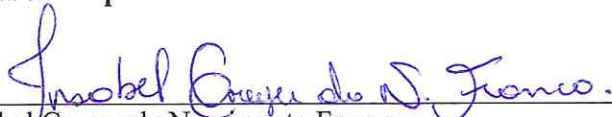
14 ANEXOS

14.1 São anexos deste Termo de Referência

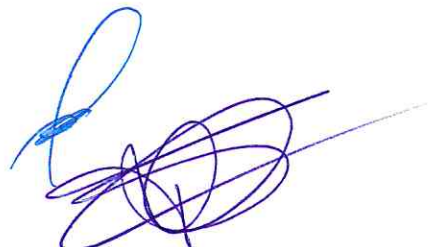
14.1.1 Anexo I – Modelo de Declaração de Não Ser Servidor Público e de Inexistência de Nepotismo

Castanhal/PA, 17 de junho de 2025.

Elaborado por:


Isabel Greyce do Nascimento Franco
Coordenadora de Licitação

Isabel Greyce do Nascimento Franco
Agente de Contratação
Matricula: 154762-3





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
SECRETARIA MUNICIPAL DA SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO



PREFEITURA DE
CASTANHAL
UNIÃO, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO

Ciente:

Samara Diniz do Nascimento
Chefe de Gabinete

Tatiana do Socorro Martins da Silva
Secretária Municipal de Suprimentos e Licitação

Aprovado:

Hélio Leite da Silva
Prefeito Municipal de Castanhal/PA